

# Encanto Neighborhoods



## Community Plan Update

### Community Planning Group Meeting #6

December 16, 2013 – 6:30-8:30pm

Jacobs Center for Neighborhood Innovation

---

#### Meeting Objectives

- **Present and discuss Historic Preservation Element**
- **Present and discuss Arts and Culture Element**
- **Present and discuss Euclid Avenue Master Plan**

#### Meeting Summary

##### 1. Agenda

See published meeting agenda for detail about topics discussed at the meeting

##### 2. Public Comments Preceding Presentation

- April Flake:
  - Concern with impacts from a prospective residential development in Lemon Grove at the eastern boundary of Encanto Neighborhoods. The site was previously a SDG&E natural gas storage facility and is now proposed for subdivision style residential development. Traffic impacts will affect Encanto Neighborhoods including Imperial Avenue traffic and the unimproved dirt 69<sup>th</sup> Street Coordination is necessary with the City of Lemon Grove
- Barry Pollard, Urban Collaborative Project:
  - Community has an over-concentration of affordable housing; creating more should not be a goal of the Plan
  - Support attracting full-service grocery stores, but don't understand how Plan would help that. Sites with capacity for 40,000-60,000-sq. ft. store are proposed for mixed use
  - Support employment uses
  - Concerned about goal for making most projects approvable with ministerial review. Need more public input
- Aaron Jones:
  - Against 69<sup>th</sup> Street development project based on potential community impacts due to lack of existing infrastructure and previously asbestos contamination site.
- Robert Robinson:
  - Federal Boulevard is blighted, and Plan seems to ignore it. What can be done there? Maybe mixed use?
- Patrice Baker, Groundwork San Diego and longtime resident:
  - Slow down process to get more input

- In Recreation chapter, incorporate South Branch Chollas Creek Implementation Program recommendations for each segment of Chollas Creek in the community
  - Correct description of Walls of Excellence to say it honors outstanding Lincoln High School student Willie Jones
  - Define mitigation for water quality impacts
  - Identify adequate park land to meet population needs
- Eddie Price:
  - EP-P-9 and EP-P-10 contradict each other with regard to Valencia Business Park. Residential overlay doesn't make sense.
  - Imperial Avenue isn't mentioned much, and there's no indication that previous plan(s) for Imperial are incorporated
  - EP-P-12 "Upgrade appearance of infrastructure": community needs infrastructure. Don't confuse beauty with infrastructure
  - How does Plan for Encanto Neighborhoods fit in bigger picture? Take more time, be holistic
- Ardelle Matthews, Community Planning Group:
  - Do not connect Hilltop to Euclid: will bring too much traffic into neighborhood, school area
- Eric Wiggin:
  - Looking for support from City to properly analyze potential impacts of proposed development on 69<sup>th</sup> Street from adjacent City of Lemon Grove residential project.
- Kathleen McLeod, Rosemont Neighborhood Council:
  - Concerned about community's negative image, and the impact of Second Chance organization on community image
  - "Encanto Neighborhoods" name indicates lack of identity, "there's no there there." Suggests name change to "Chollas Valley"
  - Support more consideration of potential historic homes
  - Don't want community to take all of the City's affordable housing
  - Slow down the process
- Chollas View Resident:
  - Oppose opening Hilltop Drive to Euclid because of traffic impacts to schools and park
- Linda Burroughs:
  - Concerned about traffic on Hilltop, and safety of children.
  - Traffic is already heavy on Euclid and would get worse
- Steven Walters, Diamond Business Improvement District:
  - EP-P-13 calls for creation of a micro enterprise district or assessment district. We're already a BID – this may be a conflict
  - Where can we get agenda for next meeting?
    - Karen Bucey (KB), City of San Diego: talk to me after meeting.

### **3. Public and Planning Group Comments Following the Presentation**

- Ardelle Mathews:
  - Why should we get 4-story buildings? Where is the analysis that shows we need that?
    - Peter Winch (PW), Dyett & Bhatia: analysis found that no development is supported in current market
- Resident:
  - Identify SR 94 as Martin Luther King Jr. Freeway

# Encanto Neighborhoods



## Community Plan Update

- PW: we will change this
- Why no attention to blighted Federal Blvd? Why not mixed use?
  - PW: Plan's goal is for new employment uses here, in freeway-adjacent location
- Resident:
  - Lemon Grove is right next to Encanto Neighborhoods. Streets there are dangerous; no sidewalks; trucks illegally parked; blight. City should hold a conversation with Lemon Grove
    - Lara Gates (LG): We will talk to Lemon Grove
- Barry Pollard:
  - At what point in the process can land use and zoning no longer change?
    - LG: After traffic modeling begins, land use and zoning changes must be very carefully documented
  - Why are you zoning for affordable housing, and for housing next to other types of uses that may cause conflicts?
    - LG: Not zoning for affordable housing, but for housing and other land uses at range of densities, intensities. Collocation strategies and potential impacts to sensitive receptors are considered.
    - LG: To anticipate your next question, we're hearing loud and clear that ministerial review is not the way to go. We will aim for at least a low level of review (noticing) for all projects
- Resident:
  - Concerned about planners' level of empathy in this community. Do decision-makers envision *themselves* living here?
  - Concerned about what input is heard and incorporated, what is heard and discarded with pat on the head
  - Think about Imperial Avenue, and how far it is from what was promised
  - Why is there not a thriving business area here?
- Jeff Graham, Civic San Diego:
  - Community needs higher density to support business development. Business attraction and retention requires one or both of the following: density and/or income levels
    - Kensington has low density and a thriving small business district
    - Jeff Graham (JG): Kensington does not have supermarket, has very limited businesses
    - Kathleen McLeod: National City and Lemon Grove have low density and low incomes but have businesses
    - Ken Marlborough: those places rely on shoppers from our community, which has \$170 million in retail leakage annually
- Kathleen McLeod:
  - Imperial Avenue must be improved. It looks blighted. The rest of San Diego does not look like this.
  - Need a bus stop on 69th

- Resident:
  - Akins Street carries a lot of traffic and has no sidewalks, but is not even labeled on the map. Will Plans do anything about the traffic flow from Market onto Akins?
    - PW: Mobility Element will look at this issue. We will label Akins St.
- Resident:
  - What would the Plan do to support historic preservation?
    - PW: Commits City to do periodic surveys, maintain inventory, and other actions, in this community
- Ken Marlborough:
  - Discussion of historic context is good, but the story stops around the mid-1960s. The chapter should talk about how there used to be a healthy business district in Encanto, as recently as that, so that the community in the future knows this is something they should expect
    - PW: Recent history is a typical gap in historic preservation discussion. Worth adding.

#### 4. **Adjournment**

Meeting adjourned at about 9:00pm

# Encanto Neighborhoods



## Community Plan Update

### *Reunión del Grupo de Planificación de la Comunidad #6*

*16 de diciembre, 2013 – 6:30-8:30pm*

*Centro Jacobs para la Innovación del Barrio*

*Taller de la Comisión de Planificación*

---

#### ***Objetivos de la Reunión***

- ***Presentar y discutir elementos de la preservación histórica***
- ***Presentar y discutir los elementos de arte y cultura***
- ***Presentar y discutir el plan maestro de la Avenida Euclid***

#### ***Resumen de la Reunión***

##### **1. Agenda**

Vea la agenda de la reunión publicada para detalles sobre los temas discutidos en la reunión

##### **2. Comentarios del Público Antes de la Presentación**

- April Flake:
  - Hay preocupación sobre los impactos de un desarrollo residencial prospectivo en Lemon Grove cerca del límite oriental de los barrios de Encanto. El sitio fue previamente un almacenamiento de SDG&E con gas natural, y ahora hay planes para un desarrollo residencial de subdivisiones. Impactos del tráfico afectarán los barrios de Encanto y el tráfico la Avenida Imperial y la Calle 69 que es de tierra. La coordinación es necesaria con la ciudad de Lemon Grove.
- Barry Pollard, Proyecto de “Urban Collaborative”:
  - La comunidad tiene una concentración excesiva de vivienda asequible; más viviendas así no deben ser una meta del plan
  - Apoyo más supermercados, pero no entiendo cómo el plan ayudaría en eso. Los sitios con capacidad para 40.000-60.000 pies cuadrados son designados para uso mixto en el plan
  - Apoyo usos de empleo
  - Preocupado sobre la meta de hacer los proyectos aprobados por crítica ministerial. Necesita más opiniones del público
- Aaron Jones:
  - Contra el desarrollo de la Calle 69 porque existen impactos negativos posibles a la comunidad debido a la falta de infraestructura existente y sitio previamente contaminado por amianto.
- Robert Robinson:

- Federal Boulevard necesita ayuda, y el plan parece que esta ignorarlo. ¿Qué se puede hacer allí? Uso mixto?
- Patrice Baker, Groundwork San Diego y residente de mucho tiempo:
  - Frenar el proceso para obtener más aportación de la comunidad
  - En el capítulo de recreación, incorporar las recomendaciones del Programa de Implementación de South Branch Chollas Creek para cada segmento de Chollas Creek en la comunidad
  - Descripción correcta en 'Walls of Excellence', honrando el estudiante Willie Jones del Colegio Lincoln
  - Definir la mitigación de impactos en la calidad de agua
  - Identificar tierra de parques adecuada para satisfacer las necesidades de la población
- Eddie Price:
  - EP-P-9 y EP-P-10 se contradicen entre sí con respecto a Valencia Business Park. La superposición residencial no tiene sentido.
  - Avenida Imperial no se menciona mucho, y no hay ninguna indicación de que el plan anterior (s) de Imperial se incorporan
  - EP-P-12 " actualización de la apariencia de la infraestructura": la comunidad necesita infraestructura. No debe confundir la belleza con la infraestructura
  - ¿Cómo encaja el Plan de los Barrios de Encanto en el plan? Dedique más tiempo, sea integral
- Ardelle Matthews, Grupo de Planificación Comunitaria:
  - No conecte Hilltop a Euclides: traerá mucho tráfico a la zona, área de la escuela
- Eric Wiggin:
  - Buscando el apoyo de la ciudad para analizar adecuadamente los impactos potenciales de desarrollo en la calle 69 del proyecto residencial de Lemon Grove
- Kathleen McLeod, Consejo del Barrio de Rosemont:
  - Preocupado por la imagen negativa de la comunidad, y el impacto de la organización 'Second Chance' en la imagen de la comunidad
  - "Barrios de Encanto" indica la falta de identidad, "no hay un allí, allí". Propone cambio de nombre a "Chollas Valley"
  - Apoyo una mayor consideración a la posibilidad de casas históricas
  - No quiero que la comunidad tome todas las vivienda asequible de la ciudad
  - Frenar el proceso
- Residente de Chollas View:
  - Contra la apertura de Hilltop Drive a Euclides debido al impacto del tráfico cerca de las escuelas y parques
- Linda Burroughs:
  - Preocupado por el tráfico de Hilltop y la seguridad de los niños
  - El tráfico ya es pesado en Euclides y empeoraría
- Steven Walters, Distrito de Mejoramiento de Negocios en Diamond:
  - EP-P-13 pide la creación de un distrito de microempresas o un distrito de evaluación. Ya somos una BID - esto puede ser un conflicto
  - ¿Dónde podemos obtener la agenda para la próxima reunión?
    - Karen Bucey (KB), Ciudad de San Diego: habla conmigo después de la reunión.

# Encanto Neighborhoods



## Community Plan Update

### 3. Comentarios del Público y Grupo de Planificación Despues de la Presentación

- Ardelle Mathews:
  - ¿Por qué debemos tener edificios de 4 pisos? ¿Dónde está el análisis que demuestra que necesitamos eso?
    - Peter Winch (PW), Dyett y Bhatia: el análisis encontró que no hay apoyo para el desarrollo en el mercado actual
- Residente:
  - Identifique SR 94 como autopista Martin Luther King Jr.
    - PW: vamos a cambiar esto
  - ¿Por qué no prestan atención a Federal Boulevard? ¿Por qué no puede ser uso mixto?
    - PW: La meta del plan es para usos de empleos nuevos en la ubicación de la autopista adyacente
- Residente:
  - Lemon Grove está al lado de los barrios de Encanto. Las calles son peligrosas; sin aceras, los camiones estacionados ilegalmente. La ciudad debe conversar con Lemon Grove
    - Lara Gates, (LG): Vamos a hablar con Lemon Grove
- Barry Pollard:
  - ¿En qué punto del proceso ya no se puede cambiar el uso del suelo y zonificación?
    - LG: Después que comienza los modelos para el tráfico, cambios del uso de la tierra y zonificación deben ser documentados cuidadosamente
- ¿Por qué están haciendo zonificación para viviendas asequibles, y viviendas al lado de otros tipos de usos que pueden causar conflictos?
  - LG: No estamos haciendo zonificación para viviendas asequibles, sino para viviendas y otros usos del suelo en un rango de densidades, intensidades. Consideraremos las estrategias de colocación y los impactos potenciales para los receptores sensibles.
  - LG: Para anticipar su siguiente pregunta, ya estamos escuchando alto y claro que el examen ministerial no es el camino que deberíamos seguir. Vamos a tratar de hacer por lo menos un nivel bajo de revisión para todos los proyectos
- Residente:
  - Preocupado por el nivel de empatía de los planificadores en esta comunidad. ¿Los que están haciendo las decisiones imaginarían a ellos mismos viviendo aquí?
  - Preocupado sobre la cantidad de comentarios que se incorporan en el plan, y la cantidad que se escucha y se desecha
  - Piense en la Avenida Imperial, y como es tan diferente de lo que se prometió
  - ¿Por qué no hay un área de negocio próspero aquí?
- Jeff Graham, Civic San Diego:

- La comunidad necesita una mayor densidad para apoyar el desarrollo de negocios.  
Atracción y retención de negocios requiere de uno o ambos de niveles de densidad y / o ingresos
  - Kensington tiene una baja densidad y un distrito exitoso de empresas pequeñas
  - Jeff Graham (JG): Kensington no tiene un supermercado, tiene empresas limitadas
  - Kathleen McLeod: National City y Lemon Grove tienen una baja densidad y bajos ingresos, pero tienen empresas
  - Ken Marlborough: esos lugares dependen de los compradores de nuestra comunidad, que cuenta con \$ 170 millones de fuga por año
- Kathleen McLeod:
  - Avenida Imperial debe ser mejorada. El resto de San Diego no se parece a esto.
  - Necesita una parada de autobús en la Calle 69
- Residente:
  - Hay mucho tráfico en la Calle Akins, y no tiene aceras, pero ni siquiera tiene letrero en el mapa. ¿Los planes harán algo sobre el flujo de tráfico de la Calle Market hacia Akins?
    - PW: El elemento de movilidad examinará esta cuestión. Vamos a poner un letrero a Akins.
- Residente:
  - ¿Qué haría el plan para apoyar la preservación histórica?
    - PW: La ciudad hará encuestas periódicas, mantener el inventario, y otras acciones en esta comunidad
- Ken Marlborough:
  - La discusión de contexto histórico es bueno, pero la historia se detiene a mediados de 1960. El capítulo debería hablar de cómo Encanto solía ser un barrio de negocios saludable durante esas fechas para que la comunidad en el futuro sabe que esto es algo que ellos deberían esperar
    - PW: La historia reciente es una brecha típica en el debate sobre preservación histórica. Vamos a añadirlo.

#### 4. Clausura

Se terminó la reunión a las 9pm